

Stadt Pforzheim

Bebauungsplan

„Südlich der Postwiesenstraße“

- Fassung zum Satzungsbeschluss -



Karlsruhe
August 2013

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Pforzheim

Bebauungsplan

“Südlich der Postwiesenstraße”

- Fassung zum Satzungsbeschluss -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Pforzheim

im August 2013

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht
- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlagen

Einzelhandelsgutachten
Verkehrsgutachten
Schalltechnisches Gutachten
Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeuten:

WA1, WA2, WA3, WA4 = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

SO 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt' = Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt'.

Im Sondergebiet (SO) ist ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt in Form einer Verhältniszahl an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter im SO gelegener Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind.

Im SO ist die Nutzung "Lebensmittel-Vollsortimentmarkt" nur bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1.400/4.820, davon maximal 10% für branchenübliche Randsortimente, zzgl. einer Verkaufsflächenzahl von max. 40/4.820 für die Nutzung "Backshop" zulässig.

1.2 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Satzungsbeschluss werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitlich gestaffelt die Planteile 1 und 2 nach folgenden Maßgaben festgesetzt:

Zunächst werden die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Planteil 1 festgesetzt, allerdings nur bis zum Eintreten der nachstehenden auflösenden Bedingung. Erst sobald die nachstehende auflösende Bedingung eintritt, gelten an Stelle der zeichnerischen Festsetzungen des Planteils 1 automatisch Kraft des Satzungsbeschlusses die zeichnerischen Festsetzungen des Planteils 2.

Die auflösende Bedingung tritt ein, sobald die Stadt Pforzheim öffentlich nach den Vorgaben der Bekanntmachungssatzung unter Bezugnahme auf die Festsetzung 1.2 zum bedingten Baurecht bekannt macht, dass ab dem Tag, der auf das Datum der Bekanntmachung folgt, anstelle der zeichnerischen Festsetzungen des Planteils 1 die des Planteils 2 in Kraft treten.

Die Stadt Pforzheim veranlasst die Bekanntmachung, wenn die festsetzungsgemäße Nutzung als Lebensmittel-Vollsortimentmarkt nach ihrer erstmaligen Errichtung für die Dauer von einem vollen Jahr nicht oder nicht mehr ausgeübt wird, d.h. ein Lebensmittelvollsortimentmarkt im SO seit der baulichen Fertigstellung bzw. seit der Schließung während 365 Kalendertagen nicht für die öffentliche Kundschaft geöffnet war; mehrere eventuelle kürzere Schließungszeiträume innerhalb eines Rahmenzeitraums von 3 Jahren werden dabei für die Berechnung des Jahreszeitraums zusammengerechnet.

In dem Sonderfall, in dem die festsetzungsgemäße Nutzung als Lebensmittel-Vollsortimentmarkt deshalb nicht oder nicht mehr ausgeübt wird, weil der zulässigerweise errichtete Lebensmittel-Vollsortimentmarkt durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse seiner Verkaufsfläche gegenständlich zerstört worden ist und der Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach dem außergewöhnlichen Ereignis schriftlich gegenüber der Stadt Pforzheim erklärt, dass er beabsichtigt den Markt wieder aufbauen und betreiben zu lassen, veranlasst die Stadt Pforzheim vom vorigen Absatz abweichend die Bekanntmachung erst, wenn seit dem vorgenannten außergewöhnlichen Ereignis 3 Jahre verstrichen sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (§§ 19, 21a Abs. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA auf 0,4 und im SO auf 0,6 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von

1. nicht überdachten und überdachten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

im WA bis auf eine Grundflächenzahl von 0,6 und im SO bis auf eine Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Im SO werden dabei die Grundflä-

chen von Garagen und von Stellplätzen nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet, soweit sie mit Gründach oder als nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Im WA sind maximal drei, im SO ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Im WA1 ist die Oberkante des Daches des höchsten Vollgeschosses auf maximal 332,0 m über Normalnull (ü.NN) und die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 335,5 m ü.NN begrenzt.

Im WA2 ist die Oberkante des Daches des höchsten Vollgeschosses auf maximal 330,0 m ü.NN und die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 333,5 m ü.NN und begrenzt.

Im WA 1 und im WA 2 darf die Oberkante baulicher Anlagen die zulässige Oberkante des Daches des höchsten Vollgeschosses nur ab einem Abstand von mindestens 12 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze überschreiten.

Im WA3 ist die Oberkante des Daches des höchsten Vollgeschosses auf maximal 329,25 m ü.NN und die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 332,75 m ü.NN begrenzt.

Im WA4 ist die Oberkante des Daches des höchsten Vollgeschosses auf maximal 328,5 m ü.NN und die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 332,0 m ü.NN begrenzt.

Im SO ist die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 322 m ü.NN begrenzt.

Die Oberkante baulicher Anlagen wird ermittelt an der Oberkante der baulichen Anlage; die Oberkante des Daches des höchsten Vollgeschosses wird ermittelt an der Oberkante von Dachhaut und Attika.

Technische Aufbauten dürfen die Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2 m überschreiten, jedoch im WA auf nicht mehr als 10% und im SO auf nicht mehr als 5 % der Dachfläche.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie im WA dürfen die Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,5 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Im WA ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Tiefgaragengeschosse sind hiervon nicht betroffen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nicht überdachte und überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen (St/Ga) zulässig. Im WA sind oberirdische Garagen außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) erlaubt.

Im WA dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Im WA ist eine Trafostation als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In dieser sind auch Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen erlaubt.

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen durch Angleichen der Geländehöhen durch Böschungen an das Straßenniveau ist zulässig.

Der Anschluss des SO an die Verkehrsflächen durch Ein- und Ausfahrten darf nur an die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

1.7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im SO sind die oberirdischen Stellplätze und oberirdischen Garagen mit ihren Zufahrten auf mindestens 70% ihrer Gesamtgrundfläche zu überdachen. Zwischen dieser Überdachung und dem Boden sind am Rand der Fläche für Stellplätze und Garagen nach Westen und mit Ausnahme der Zufahrts- und Zugangsbereiche auch im Norden geschlossene Wände (z.B. Glaswände) anzuordnen. Die Anlieferzone im SO ist einzuhausen. Von den Vorgaben dieses Absatzes kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn bei der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass auch mit der Abweichung die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vom 26.08.1998 eingehalten sind.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 durch die Nutzungen "Lebensmittel-Vollsortimentmarkt" und "Backshop" ist in der Baugenehmigung nachzuweisen.

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Wasserdurchlässige Materialien

Im WA sind die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.8.3 Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. in den Monaten Oktober bis Februar) erfolgen.

1.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens fünf einheimische Laubbäume in Reihe zu pflanzen.

Im WA ist auf den Baugrundstücken im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme je angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die im WA erhalten werden, werden auf die anzupflanzenden Bäume angerechnet; angepflanzte Bäume im SO dürfen auf die im WA anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

Im WA sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. Von der Substratstärke kann abgewichen werden, wenn nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünerten Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Hiervon abweichend sind Tiefgaragen in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m² großer Wurzelraum in für den dauerhaften Erhalt des Baumes ausreichender Schichtdicke (z.B. Substratstärke von 60 cm) zur Verfügung zu stellen.

Im SO sind die Dächer intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird.

Die Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Erfolgte festgesetzte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Pflanzliste (s. A-4 Hinweise) wird hingewiesen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Dachform und -neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

▸ Allgemeines Wohngebiet

Im WA sind nur flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Verglaste Flächen von Wintergärten sind in einer Neigung bis zu 60° zulässig. Die Dachflächen von Tiefgaragen sind als begehbare Flachdach auszuführen.

Dachaufbauten sowie liegende Dachfenster sind dem Befensterungsmuster der Fassade anzupassen. Sie können bis zu einer Länge von jeweils 1,50 m, jedoch nicht länger als zwei Drittel der Gesamtraumlänge zugelassen werden.

Die Dächer einer Gebäudegruppe sind im Material einheitlich auszuführen.

▸ Sondergebiet

Im SO sind nur Flächdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Im SO sind die oberirdischen Stellplätze und oberirdischen Garagen auf mindestens zwei Dritteln ihrer Gesamtfläche zu überdachen.

2.2 Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Technische Dachaufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen), die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Sie sind einzuhausen oder an ihren Außenseiten einzugrünen; ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.

Im SO darf die Fläche für technische Aufbauten nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen, im WA nicht mehr als 10%.

Die Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach müssen mindestens um das Maß der 1,5-fachen über der Dachhaut liegenden Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) von der Außenkante der Außenwand zurückgesetzt sein.

Im SO sind Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach unzulässig.

2.3 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig. Im WA sind Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und Garagengruppen in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

2.4 Grundstückszufahrten (§ 74 Abs. 1 LBO)

Im WA ist je Grundstück vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang zum Grundstück zusammengefasst wird.

Sollen Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt werden, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 80 cm Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze mit nur einer Zufahrt aufgrund von grundstücksbezogenen Besonderheiten eine unzumutbare Härte bedeuten würde, können im Einzelfall auch mehrere Zufahrten zugelassen werden. Die weiteren Zufahrten sollen nicht breiter als 4 m sein.

Im SO ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25% der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden nicht zulässig.

Dabei sind im WA Einzelbuchstaben in der Höhe und der Breite und 0,30 m und die sonstigen Werbeanlagen in der Höhe auf 0,50 m begrenzt.

Werbeanlagen im SO sind nur an Fassaden- oder Wandflächen zulässig und dürfen einzeln eine Fläche von 12 m² und einen Anteil von 5% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Dabei sind im SO Einzelbuchstaben in der Höhe und der Breite auf 1,00 m und die sonstigen Werbeanlagen in der Höhe auf 1,50 m begrenzt. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und Fahnen sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.6 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bei Bodenmodellierungen ist vorrangig Erdaushub aus dem Baugrundstück zu verwenden. Im SO dürfen die nicht überdachten oder überdachten Stellplätze bzw. Garagen und deren Zufahrten auf die Höhe der niedrigsten Grundstückszufahrt abgesenkt werden.

2.7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen gegen Verkehrsflächen sind im WA nur als Schnitthecken aus geeigneten standortheimischen Laubgehölzen oder notwendige, zumindest teilweise eingewachsene Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über dem fertigen Gelände zulässig. Ansonsten sind Holz- und Metallzäune sowie Mauerscheiben und Holzwände im WA unzulässig.

2.8 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

2.9 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Geotechnik

Im Plangebiet stehen gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbauunter Löss- und Verwitterungslehm größerer Mächtigkeit vermutlich die Schichten des Unteren Muschelkalks an, die aus einer Wechselagerung von überwiegend dünnbankigem Mergel-, Dolomit- und Kalkstein bestehen. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sei zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden.

Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Auf die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung und die DIN 18300 'Erdarbeiten' wird hingewiesen.

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die 'Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial' und die 'Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg' zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Wasserschutz und Versickerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollten auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

Begrünung

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Pflanzliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-wohnen/baurecht/beratung/bepflanzungsvorschlaege.html> bereitgestellt. Bei Anlage von Wiesenflächen wird die Verwendung von artenreichem Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG und eine extensive Pflege empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten.

Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.

Leitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, hingewiesen. Es soll sichergestellt werden, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden und eine Beschädigung der Kabelkanalanlagen durch Baumwurzeln ausgeschlossen werden kann. Ansonsten werden andere Baumstandorte empfohlen bzw. sind erforderliche Schutzmaßnahmen zu veranlassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollte der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe, Koordanfrageptiog@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG planen, vor den Hochbauarbeiten, in der Postwiesenstraße die Gas- und Wasserversorgungsleitungen zu erneuern. Daher wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der SWP Kontakt aufzunehmen, damit der genaue Ablauf abgestimmt werden kann.

Teil A - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung

in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

vom 13.12.2005, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

DIN 4109

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 69)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan "Südlich der Postwiesenstraße" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	am 20.03.2012
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Ortsübliche Bekanntmachung	am 05.04.2012
2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 16.04.2012 bis 27.04.2012
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 16.04.2012 bis 27.04.2012
2.4	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 17.04.2013
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Beschluss über den Entwurf (Entwurfs- und Offenlagebeschluss)	am 17.04.2013
3.2	Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 17.04.2013
3.3	Beschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 17.04.2013
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 03.05.2013
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 13.05.2013 bis 21.06.2013
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 13.05.2013 bis 21.06.2013
4	Satzungsbeschluss	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan "Südlich der Postwiesenstraße" sowie den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Südlich der Postwiesenstraße" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 23755/8, 23755/10, 23755/11 und 23755/12 sowie teilweise das Flurstück Nr. 23762 (Postwiesenstraße).

§ 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) vom 06.08.2013, M 1:500
A - 4	Hinweise
A - 5	Rechtsgrundlagen

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlagen:

Einzelhandelsgutachten

Verkehrsgutachten

Schalltechnisches Gutachten

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "Südlich der Postwiesenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan werden folgender Bebauungsplan und die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt: Bebauungsplans Nr. 649 "Postwiesenstraße II" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan von 1998.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Pforzheim

Pforzheim, den

Herr Erster Bürgermeister Heidt

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung	28
1. Anlass der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass	29
3.2 Regionalplan	29
3.3 Flächennutzungsplan	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	31
4. Bestandsanalyse	32
4.1 Gelände	32
4.2 Erschließungssituation	32
4.3 Bestehende Nutzungen	33
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	33
5. Ziele der Planung	33
5.1 Grundzüge der Planung	33
5.2 Nutzungskonzept	33
5.3 Einzelhandel	34
5.4 Erschließung	36
5.5 Lärmschutz	37
5.6 Grünordnung	37
5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	37
 B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	 48
 B - 3: Umweltbericht	 53

B - 1: Begründung

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die konkret geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche zzgl. eines Backshops von ca. 40 m². Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

Im Sinne einer Behebung von Angebotsdefiziten soll durch die Planung die Nahversorgung in der Pforzheimer Südweststadt verbessert werden. Denn gerade im Bereich Lebensmittel besteht hier ein stark unterdurchschnittliches Angebot. Hierbei ist die zentrale Lage des Standorts in der Südweststadt ebenso von Vorteil wie die gute ÖPNV-Anbindung. Neben der Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Erhalt des bestehenden Quartierscharakters als Wohngebiet.

Da der Lärmschutz einer besonderen Betrachtung unterliegt, wurde in einer Untersuchung vorab geklärt, dass der geplante Lebensmittelvollsortimentmarkt mit den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen verträglich in die Umgebung integriert werden kann.

Ziel der Planung ist darüber hinaus eine geordnete Arrondierung der Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Marktes. Hierzu soll im Westen des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, welches die bestehende Baustruktur angemessen berücksichtigt.

Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei jedoch nicht verzichtet. Das Bebauungsplanverfahren ergänzend ist zudem ein Bürgergespräch durchgeführt worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans "Südlich der Postwiesenstraße" liegt in der Pforzheimer Südweststadt, auf dem Rodrücken unweit des Wasserturms. Er hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 23755/8, 23755/10, 23755/11 und 23755/12 sowie teilweise das Flurstück Nr. 23762 (Postwiesenstraße).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) im Maßstab 1:500.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass

Das Oberzentrum Pforzheim liegt im Verdichtungsraum.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsplan und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - einer Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - folgende Ziele der Raumordnung bzw. Prüfkriterien festgelegt:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot).
- ▶ Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
- ▶ Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot)

Außerdem ist der folgende Grundsatz der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005, ist die Stadt Pforzheim als Oberzentrum im Verdichtungsraum an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Pforzheim - Calw und Pforzheim - Mühlacker sowie an der regionalen Entwicklungsachse Pforzheim - Neuenbürg - Bad Wildbad festgelegt.

Mit der 1. Änderung des Regionalplanes, rechtsverbindlich seit dem 03.09.2010, wurde das Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte - geändert. Hiernach ergeben sich die folgenden zusätzlichen raumordnerischen Ziele (Z), Grundsätze (G) und Vorschläge (V):

- ▶ Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. (G)
- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. (Z)
- ▶ Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. (Z)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich. (Z)
- ▶ Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol(E) festgelegt (vgl. auch Tabelle in der Begründung der Regionalplanänderung). Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden. (G)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentliste in der Begründung der Regionalplanänderung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich

integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten. (V)

- ▶ Agglomerationen von mehreren einzelnen für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln. (Z)
- ▶ Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. (G)

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pforzheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich der geplanten Sonderbaufläche soll der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im FNP soll eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung) dargestellt werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Mit dem Bebauungsplan wird dem Gebot der Konfliktbewältigung genügt. Der überwiegende Wohngebietscharakter der Südweststadt wird beibehalten und in der Nähe ebenfalls zentral gelegener Gemeinbedarfsflächen sinnvoll zur Verbesserung der Nahversorgungssituation der Wohngebiete ergänzt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt fast vollständig im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 649 "Postwiesenstraße II" von 1998 (vgl. Abb. 1), der im Überlagerungsbereich durch die Planung vollständig ersetzt wird.

In dem bestehenden Bebauungsplan sind allgemeine Wohngebiete und eine nördlich daran angrenzende Versorgungsfläche für Elektrizität sowie Senkrecht-Parkplätze und Bäume an der Postwiesenstraße festgesetzt. Südlich einer an das Plangebiet südlich und östlich angrenzenden Verkehrsfläche ist ein reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im von der Überlagerung nicht erfassten Teilbereich des Bebauungsplanes "Postwiesenstraße II" bleibt die städtebauliche Ordnung gewährleistet. An das bestehende allgemeine Wohngebiet und sein Baufenster wird verträglich ein allgemeines Wohngebiet angebunden und so ein Übergang zum Sondergebiet geschaffen; die Baumreihe und der Gehweg können auf der öffentlichen Verkehrsfläche fortgeführt werden.



Abb. 1: Planfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 649 "Postwiesenstraße II"

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist zur Postwiesenstraße hin abschüssig und fällt von ca. 322 m über Normalnull (ü.NN) im Süd-Westen auf ca. 315 m ü.NN im Nord-Osten. Das Geländegefälle zur Postwiesenstraße beträgt im Mittel etwa 8°.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Postwiesenstraße, eine Sammelstraße, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die nahegelegenen Bushaltestellen 'Postwiesenstraße' (Linie 7: ZOB Nord - Hauptbahnhof/ZOB - Rodrücken und Linie 8: Am Hachel - Weiherberg - Rodrücken) sowie 'Wasserturm' und 'Rodrücken' (zusätzlich die Linie 11 Rodrücken -

Wilferdinger Höhe) ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In der Postwiesenstraße sind Leitungen für die Ver- und Entsorgung verlegt.

4.3 Bestehende Nutzungen

Das Areal ist unbebaut und beinhaltet Grünflächen und am Straßenrand Verkehrsflächen mit Längsparkplätzen.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes liegt ein reines, westlich ein allgemeines Wohngebiet. Östlich und südlich des Plangebietes liegen im Bestand Grünflächen. Auf diesen ist in rechtskräftigen Bebauungsplänen angrenzend an die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze eine Verkehrsfläche mit östlich angrenzendem allgemeinem Wohngebiet festgesetzt.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarkts geschaffen werden. Planerisches Ziel ist Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Pforzheimer Südweststadt. Hierbei ist die zentrale Lage des Standorts in der Südweststadt ebenso von Vorteil wie die gute ÖPNV-Anbindung.

Ziel der Planung ist darüber hinaus eine geordnete Arrondierung der Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Marktes. Hierzu soll im Westen des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, welches die bestehende Baustruktur angemessen berücksichtigt.

Darüber hinaus ist es wesentliches Ziel, den Charakter des Stadtquartiers als Wohngebiet zu erhalten.

5.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zzgl. eines Backshops mit einer Größe von

max. 40 m² mit oberirdischen Stellplätzen bzw. Garage für den Markt errichtet werden. Gestalterisches Ziel ist es, die bestehende Wiese bzw. Grünfläche auf die Dachfläche zu projizieren. Mit Dachbegrünung wird diese Idee der Wiese auf dem Dach ermöglicht.

Westlich des Marktes ist ein allgemeines Wohngebiet geplant. Stellplätze im WA sollen in einer Tiefgarage geschaffen werden können.

Wird die Marktnutzung für die Dauer eines Jahres nicht mehr ausgeübt, soll mit der Bekanntmachung dieser Tatsache im Bereich des SO als Folgenutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt sein. Im vorigen Baufenster für den Markt soll dann eine Tiefgarage zulässig sein.

An der Straße sollen der angrenzende Gehweg weitergeführt, straßenbegleitende Parkplätze und eine Baumreihe vorgesehen werden.

5.3 Einzelhandel

Im Jahre 2010 wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim aus dem Jahre 2005 fortgeschrieben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in der Pforzheimer Südweststadt ein vergleichsweise geringer Einzelhandelsbesatz besteht und im Food-Bereich stark unterdurchschnittlich ist. Bei der Analyse der Nahversorgungssituation wurde eine deutliche Unterversorgung für den Stadtteil Südweststadt festgehalten.

Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Pforzheim, mangels Flächenverfügbarkeit das Plangebiet nicht als konkreter Potentialstandort für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes identifiziert wurde, ist als „flankierende Maßnahme“ die Prüfung von „Kleinflächenkonzepten“ bzw. „mobilen Versorgungseinrichtungen“ vorgeschlagen worden. Diese Konzepte stellen allerdings keinen „vollwertigen“ Ersatz für einen Lebensmittelvollsortimenter dar, welcher aktuell am Standort Postwiesenstraße wohngebietsnah in einer zentralen Lage innerhalb des Stadtteils Südweststadt angesiedelt werden soll.

Zwischenzeitlich hat sich eine veränderte Situation hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit ergeben. Auf einer zentral im Stadtteil gelegenen, privaten Grundstücksfläche besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch für einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt.

Die unter Berücksichtigung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung um vertiefende Prüfungsinhalte ergänzte „Markt- und Verträglichkeitsanalyse für die

geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Postwiesenstraße“ der CIMA Beratung + Mangement GmbH von Juni 2012 ergibt, dass der geplante Nahversorgungsmarkt der im öffentlichen Interesse liegenden Aufwertung der Versorgung des Stadtteils dient und hiermit einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung der Nah- und Grundversorgung im Stadtteil Südweststadt leistet.

Die CIMA Beratung + Mangement GmbH legt in der Markt- und Verträglichkeitsanalyse dar, dass ein Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² zzgl. eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 40 m² in der Gesamtheit raumordnerisch verträglich ist.

Der geplante großflächige Vollsortimentmarkt mit Backshop ist in dem Oberzentrum Pforzheim grundsätzlich zulässig und fügt sich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.

Weder das Kongruenzgebot noch das Beeinträchtigungsverbot werden mit der Planung verletzt, so dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns von Pforzheim oder anderer zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Standort Ludwigsplatz im Stadtteil Dillweißenstein.

Durch die Beschränkung der Verkaufsflächen und der Sortimente wird der Einzugsbereich des Nahversorgungsmarktes im Wesentlichen auf die Pforzheimer Südweststadt begrenzt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit für einen zeitgemäßen und tragfähigen Vollsortimentmarkt geschaffen. Städtebauliches Ziel ist es, eine dauerhafte Nahversorgung im Stadtteil sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Markt- und Verträglichkeitsanalyse ist nicht zu erwarten, dass der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten viele Innenstadtbesucher anzieht oder negative Auswirkungen auf die im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche oder den Versorgungskern hat. Das Planvorhaben entspricht den „Leitlinien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Pforzheim.

Als den Bebauungsplan ergänzende Absicherung für den Supermarkt am Ludwigsplatz hat der voraussichtliche Betreiber Edeka dennoch eine 10-15-jährige vertragliche Bestandssicherung für den Markt am Ludwigsplatz während des Betriebes eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarktes im SO angeboten. Als zusätzliche Absicherung ist zwischen der Stadt Pforzheim und Edeka ein städtebaulicher Rahmenvertrag abgeschlossen worden.

Der Standort ist für die Nahversorgung in der Südweststadt besonders geeignet, da er hier sehr zentral liegt und bereits an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Er ist zudem städtebaulich vollständig integriert und über die Postwiesenstraße gut für den Radfahrer- und Fußgängerverkehr erschlossen. Durch die zentrale Lage innerhalb von Wohngebieten und die gute Erreichbarkeit sind auch die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren bei der Standortwahl berücksichtigt.

5.4 Erschließung

5.4.1 Fliessender Verkehr, Rad- und Fußwege

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die Postwiesenstraße. An der Straße sollen der angrenzende Gehweg weitergeführt und straßenbegleitende Parkplätze vorgesehen werden. Verkehrliche Konflikte aufgrund der Planung sind nicht zu erwarten (vgl. hierzu auch die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens des Büros Modus Consult vom 19.06.2012).

Im Verkehrsgutachten wird prognostisch auch die nach rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Wohngebietsflächen "Lange Gewann" und "Kurze Gewann" berücksichtigt. Dabei wird vorsorglich hypothetisch angenommen, dass der gesamte zusätzliche Verkehr über die Postwiesenstraße fahren wird und selbst unter dieser Annahme treten keine Leistungsfähigkeitskonflikte auf.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Im Sondergebiet sollen die Stellplätze/die Garage auf der der Postwiesenstraße zugewandten Grundstücksseite liegen. Im Wohngebiet ist eine Tiefgarage projektiert.

5.4.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung ist durch die Lage an der Postwiesenstraße möglich.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für eine Trafostation entfällt. Sie wird in den Baugebieten zugelassen. Sie soll im Untergeschoss/in der Tiefgarage der Wohnbebauung projektiert und in der genauen Lage mit den Stadtwerken Pforzheim abgestimmt werden.

5.5 Lärmschutz

Da der Lärmschutz einer besonderen Betrachtung unterliegt, wurde bereits im Vorfeld geklärt, dass der geplante Lebensmittelvollsortimentmarkt mit den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen verträglich in die Umgebung integriert werden kann.

Dies wird durch die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des Büros Modus Consult vom 19.06.2012 bestätigt. Die schalltechnische Verträglichkeit des Lebensmittelvollsortimenters und seiner Verkehre wird durch die Vorgaben gemessen an den Immissionsrichtwerten der TA Lärm nachgewiesen.

5.6 Grünordnung

Entlang der Postwiesenstraße soll eine Baumreihe entstehen. Private oberirdische Stellplätze im WA sind versickerungsfähig herzustellen.

In den Wohngebieten wird eine Gartengestaltung angestrebt. Im Plangebiet ist Dachbegrünung vorgeschrieben. Planerische Grundidee ist dabei, die bisher im Bestand vorhandene Wiese eine Ebene nach oben auf die Dachflächen der Neubauten zu projizieren.

5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.7.1 Art der baulichen Nutzung

▸ Allgemeines Wohngebiet

Mit der Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" werden die umgebenden Wohngebiete ergänzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen eine gewisse, lebendige Nutzungsmischung.

Die zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten im WA sind entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 649 "Postwiesenstraße II" festgesetzt, um mit diesem eine städtebauliche Kontinuität auszubilden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind deshalb ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten weist das Plangebiet zudem keine spezielle Eignung auf. Die Beeinträchtigungen des hochwertigen Rodgebietes wären im Verhältnis zu deren städtebaulichen Nutzen am Standort unverhältnismäßig hoch.

Dies unterscheidet sie vom geplanten Nahversorgungsmarkt in der im Umfeld nur dünn mit Einzelhandelsnutzungen besetzten Südweststadt. Für den Markt ist die fußläufig erreichbare, gut erschlossene, zentrale und wohnortsnahe Lage auf dem Rodrücken und die ausreichende Grundstücksgröße besonders geeignet und der Standort für diese Nutzung deshalb sehr wertvoll.

► Sondergebiet

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes. Lebensmittel-Vollsortimenter führen mehr Artikel als beispielsweise Discounter und können dadurch ein hochwertiges Angebot zur Verfügung stellen. Dieses umfasst nicht nur Lebensmittel und Getränke sondern auch andere Sortimente (z.B. Drogeriewaren).

Gemäß § 11 BauNVO und dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg muss für Sondergebiete nach § 11 BauNVO in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahlen ermöglichen dabei zur Verbesserung der Nahversorgung einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt mit Backshop. Mit ihnen wird sichergestellt, dass im SO die Verkaufsfläche auf maximal 1.400 m² zzgl. 40 m² begrenzt bleibt.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Marktes ist gemäß dem Einzelhandelsgutachten gegeben. Die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden deshalb und aufgrund der (insgesamt eher geringen) zu erwartenden Umverteilungseffekte als vertretbar erachtet.

Als zusätzliche Sicherung und zwecks der - vor dem Hintergrund der Art der Unterversorgung - angestrebten Sortimentsstruktur im Lebensmittelvollsortimentmarkt werden die Randsortimente auf ein für den Betriebstyp übliches Maß begrenzt.

Die Art der baulichen Nutzung und die Verkaufsflächenzahlen sind städtebaulich verträglich festgesetzt und stellen eine sinnvolle Ergänzung am Standort dar. Denn der Markt dient dem Wohnen und schafft für das hochwertige und lebenswerte Rodgebiet in der Nähe von öffentlichen, für den Stadtteil wichtigen Einrichtungen (z.B. Schulen) ein zusätzliches Nahversorgungsangebot an zentraler, gut erreichbarer, wohnortnahe Stelle.

5.7.2 Bedingtes Baurecht

Für die Festsetzung eines bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Diese ergeben sich aus folgendem Sachverhalt:

Es wird zwar vor dem Hintergrund der rechnerischen Unterversorgung in der Südweststadt davon ausgegangen, dass im SO ein dauerhaft tragfähiger Markt entwickelt werden kann und soll. Da Lebensmittel-Vollsortimentmärkte jedoch teilweise in anderen Fällen für eine begrenzte Dauer betrieben worden sind bzw. schädliche Leerstände, Betriebsaufgaben oder -unterbrechungen auftreten können, wird für den Lebensmittel-Vollsortimentmarkt als Folgenutzung ein Wohngebiet festgesetzt. Damit wird das im zeichnerischen Planteil 1 festgesetzte WA gemäß dem zeichnerischen Planteil 2 nach Westen erweitert. Somit ist dann u.a. eine anderweitige (gewerbliche) Nutzung unzulässig.

Ziel ist es, eine dauerhafte Handelsbrache von der Größe des geplanten Marktes im städtebaulich sensiblen Umfeld von Schulen und gehobenen Wohngebieten zu vermeiden. Eine solche Brache könnte sich ansonsten negativ u. a. auf das Stadtbild und das funktionale Gefüge im Quartier auswirken.

Deshalb soll auf Grundlage der dafür erforderlichen Festsetzung die Baugenehmigung nur bis zum Eintreten der auflösenden Bedingung erteilt werden. So kann zudem ohne fortbestehenden Bestandsschutz des Marktes auch ohne Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB vor Ablauf einer 7-Jahres-Frist nach dem Satzungsbeschluss bauplanungsrechtlich eine Wohnbebauung ermöglicht und begünstigt werden.

Die auflösende Bedingung zielt für den Normalfall auf zwei Fälle:

- ▶ dass der Markt gebaut ist und der Betrieb aufgenommen wurde, dann aber für die Dauer von mindestens einem Jahr nicht mehr betrieben wird,
- ▶ dass das Marktgebäude zwar gebaut wurde (und folglich ein Bestandsschutz grds. aus der Eigentumsgarantie in Betracht käme), aber der Betrieb nie aufgenommen wurde.

Der Jahreszeitraum erlaubt dabei die vorübergehende, nicht aber die dauerhafte Betriebsunterbrechung (von dieser wird ab einem Jahr ausgegangen), ohne dass die auflösende Bedingung zum Tragen kommt.

Da jedoch auch mehrere kürzere Schließungszeiträume über einen längeren Zeitrahmen entsprechend negative Folgen haben könnten, wird ergänzend folgende Regelung getroffen: Für die Jahresfrist kommt es nicht nur auf ununterbrochene Schließungszeiträume von 1 Jahr an, sondern es werden dafür

auch mehrere kürzere Schließungszeiträume zusammengerechnet, allerdings nur innerhalb eines 3-jährigen Rahmenzeitraums.

Nicht zum Normalfall zählen die abweichend geregelten Fälle, in denen der Lebensmittel-Vollsortimentmarkt durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse (analog zu § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) soweit gegenständig untergeht, dass die festsetzungsgemäße Nutzung als Lebensmittel-Vollsortimentmarkt deshalb nicht mehr ausgeübt werden kann.

Für diese vom Normalfall abweichenden Fälle werden dem Markt bis zur Wiedereröffnung maximal 3 Jahre Zeit eingeräumt. So muss die eigentlich am Standort städtebaulich sinnvolle und vom Grundstückseigentümer bzw. Betreiber angestrebte Marktnutzung nicht beispielsweise allein deshalb aufgegeben werden, da Aufräumarbeiten, Abstimmungen mit Versicherungen, eine erneute Bauantragsstellung und die Bauausführung die Jahresfrist überschreiten. Als realistisches Zeitfenster ist deshalb ein Drei-Jahres-Zeitraum angesetzt.

Dies wird städtebaulich für diese besondere Situation als noch vertretbar erachtet, zumal für die Aufräumarbeiten bzw. die Planung, eine evtl. Baugenehmigung und die Errichtung einer Wohnbebauung ebenfalls Zeit bis zur Fertigstellung zu veranschlagen wäre. Es besteht so die Chance, die am Standort städtebaulich sinnvolle und im öffentlichen Interesse stehende Handelsnutzung wieder aufzunehmen. Durch die Befristung wird die mögliche Übergangszeit bis zur Wiedereröffnung nach der nicht gewöhnlichen Betriebsunterbrechung begrenzt und so weiterhin einer dauerhaften Handelsbrache entgegengewirkt. Die städtebaulichen Auswirkungen wären gegenüber dem Normalfall zwar stärker. Aber in dem Sonderfall ist davon auszugehen, dass ein vitales Interesse des Betreibers an Wiederaufbau und Weiterbetrieb besteht. In dieser Situation bedeutete es eine unzumutbare Härte für den Betreiber, wenn man ihm keine realistische Zeitdauer von 3 Jahren zum Wiederaufbau einräumt, zumal das Ereignis nicht von ihm beeinflusst werden kann. Die Fortführung eines erfolgreichen Betriebs wäre in einer solchen Situation auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. In der Gesamtschau sind in einem solchen Sonderfall die städtebaulichen Auswirkungen noch als verträglich zu erachten.

Damit das Eintreten der Bedingung für Betroffene und alle Interessierten exakt und für diese eindeutig erkennbar ist, ist - wenn die Nutzung für die Dauer eines Jahres nicht oder nicht mehr ausgeübt wird oder im Sonderfall nach 3 Jahren - eine Bekanntmachung als auflösende Bedingung gewählt.

5.7.3 Maß der baulichen Nutzung

▸ Grundflächenzahl

Um eine unverträgliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, ist die GRZ im WA und SO unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs in diesen Gebieten begrenzt.

Im SO ist die gewählte Überschreitungsmöglichkeit bei der GRZ notwendig, um für den Markt und dessen hohen Stellplatzbedarf die wesentliche Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu vermeiden. Dies gilt um so mehr vor dem Hintergrund der besonderen Eignung des Standortes für den Markt und der Chance der Verfügbarkeit einer solch zentralen Fläche, die jedoch verhältnismäßig klein ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich der geplante Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit seinen zwischen dem Marktgebäude und der Straße liegenden, überdachten Stellplätzen/Garagenflächen städtebaulich verträglich in das Umfeld ein. Dies gilt hiermit auch dann, wenn im SO die gesamte Fläche zwischen Markt und Verkehrsfläche durch überdachte Stellplätze bzw. oberirdische Garagen mit ihren Zufahrten in Anspruch genommen wird.

Mit der großzügig festgesetzten Dachbegrünung bzw. durch versickerungsfähige Stellplätze werden die negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausreichend gemindert bzw. ausgeglichen und relevante nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Damit und mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zum Schallschutz, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhe baulicher Anlagen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

▸ Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl sind im WA entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 649 "Postwiesenstraße II" auf maximal 3 begrenzt. Dies dient der städtebaulichen Gleichbehandlung und begünstigt ein homogenes Ortsbild.

Ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt hingegen benötigt nur ein Vollgeschoss. Ein solches kann zudem gut in den Hang integriert werden.

▸ Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der westlich angrenzenden Wohnbebauung, berücksichtigen die nördlich der Postwiesen-

straße liegende Bebauung bzw. an der Topografie. Im Bebauungsplan Nr. 649 "Postwiesenstraße II" ist die Höhe baulicher Anlagen nicht geregelt.

Die zulässige Oberkante des Daches (an der Oberkante von Dachhaut und Attika, letztere auch in Form einer massiven Brüstung) des obersten Vollgeschosses im WA des Planteils 1 orientiert sich an der Höhe der angrenzend bestehenden Wohnbebauung. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (z.B. für ein zurückgesetztes Staffelgeschosses) berücksichtigt, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite höher gebaut ist. Die Höhen berücksichtigen zudem das Gefälle der Postwiesenstraße und des Geländes.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ermöglichen städtebaulich verträglich den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters und zeitgemäßer Wohnnutzungen.

Diese Verträglichkeit wird auch bei den häufig notwendigen technischen Aufbauten gewahrt, welche die notwendige Flexibilität für deren evtl. Ausgestaltung ermöglichen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sollen gefördert werden und sind deshalb in verträglichem und ausreichendem Maß zulässig.

5.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

► Überbaubare Grundstücksfläche

Das WA schließt im Westen direkt an die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 649 "Postwiesenstraße II" an. Auch das WA im Planteil 2 bildet eine zusammenhängende Fläche. Dies soll die flexible Ausbildung eines Bebauungszusammenhangs ermöglichen, wobei die Abstandsflächen einzuhalten bleiben. Gleichzeitig ist das Baufenster im WA in Fortführung der westlich angrenzenden Wohnbebauung vom Gebietsrand zurückgesetzt. Von den Verkehrsflächen wird Abstand gehalten. So werden in Orientierung an der bestehenden Struktur im Umfeld dort Vorbereiche z.B. für Vorgärten geschaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im SO ermöglicht den geplanten Lebensmittel-Vollsortimentmarkt. Das Baufenster ist dreiseitig bis an den Gebietsrand herangeführt, um die Fläche grundsätzlich optimal auszunutzen zu können. Es hält Abstand vom Baufenster des WA.

► Bauweise

Die Bauweise im WA ist entsprechend der westlich angrenzenden Wohnbebauung als offen festgesetzt, um so einen Gebietszusammenhang und eine Gliederung der Bebauung zu erreichen. Zur Förderung von Tiefgaragen dürfen diese als Gemeinschaftstiefgarage erstellt werden.

5.7.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zum Schutz des Ortsbildes sind die möglichen Standorte für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO begrenzt.

Um im SO für den Markt die Möglichkeit der überdachten Parkierung mit seitlichem Lärmschutz bauplanungsrechtlich zu eröffnen, ist im Planteil 1 eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Im Planteil 2 entfällt diese Fläche, da an das WA des Planteils 1 an der Postwiesenstraße gleichartig angeschlossen werden soll. Um die Nachnutzung des Marktes als Tiefgarage zu ermöglichen, ist im Planteil 2 eine Fläche für Tiefgaragen vorgesehen.

Die Zulässigkeit der Trafostation im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ermöglicht im WA die standortflexible Herstellung einer Trafostation. Sie soll, wie mit den Stadtwerken vorabgestimmt, im Untergeschoss/in der Tiefgarage der Wohnbebauung projektiert werden.

5.7.6 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche dient der Gebietserschließung von der Postwiesenstraße aus. Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind in dieser öffentlichen Fläche zulässig, um ausreichend flexibel bedarfsgerechte Lösungen vorsehen zu können.

Böschungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen werden ermöglicht. Der Anschluss von Ein- und Ausfahrten des SO erfolgt verkehrlenkend nur an die Postwiesenstraße.

5.7.7 Schallschutz

Die Schallschutzfestsetzungen sind aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens abgeleitet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellt einen ausreichenden Schutz vor Gewerbelärm im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Sie ist für eine Baugenehmigung nachzuweisen.

Die schalltechnischen Immissionsrichtwerte sind beachtet und dies steht der Planung nicht entgegen. Die Ergebnisse des schalltechnische Gutachtens verdeutlichen, dass im SO mit entsprechenden Maßnahmen der geplante Markt mit seinen Stellplätzen schalltechnisch verträglich angesiedelt werden kann. Die TA Lärm stellt einen ausreichenden Schutz vor Gewerbelärm sicher.

Zum Schutz vor Gewerbelärm gilt deshalb im SO grundsätzlich Folgendes: Die Stellplätze/Garagen sind zu überdachen; es sind (im Rahmen der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen im SO von max. 322 m ü.NN) vom Boden bis zur Unterkante der Überdachung Wände als Lärmschutz vorzusehen, Zufahrts- und Zugangsbereiche sind davon ausgenommen; die Anlieferzone ist einzuhäusen. Nur wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm trotzdem eingehalten sind, darf hiervon abgewichen werden.

Für die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches mit Ihren Bestandsnutzungen werden aufgrund der Planung keine über den Bebauungsplan hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich.

Im Hinblick auf eine Beurteilung der Veränderung des Verkehrslärms durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung des Marktes keine erhebliche Zunahme der Beurteilungspegel an den Immissionsorten ausgelöst wird. Die Zunahme beträgt ca. 0,3 dB(A). Dieser Wert gilt aus schalltechnischer Sicht als nicht wahrnehmbar. Mit der Planung erfolgt zudem kein Bau und keine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung. Maßnahmen zur Minderung von Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereiches sind damit nicht erforderlich.

Im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes gegen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen ist auch zu prüfen, ob Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich sind. Dabei ist zu beachten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in gewissem Umfang in die planerische Abwägung eingestellt werden können.

Dies ist im schalltechnischen Gutachten erfolgt. Unter der Annahme, dass im Prognosejahr der gesamte zusätzliche Verkehr aus den noch nicht erschlossenen Baugebieten "Kurze Gewann" und "Lange Gewann" über die Postwiesenstraße abfließen wird, wird in dem schalltechnischen Gutachten festgestellt, dass dann der Lärmpegelbereich 3 der DIN 4109 für Schallschutz im Hochbau knapp erreicht wird.

Diese getroffene Annahme zur Verteilung des zusätzlichen Verkehrs aus den benachbarten Neubaugebieten stellt eine Worst-Case-Betrachtung dar. Da sich der Verkehr stärker verteilen wird, wird dies so nicht eintreffen. Deshalb wird der

Empfehlung im Schalltechnischen Gutachten zur Ausweisung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht gefolgt. Schon eine Reduzierung der Verkehrsmenge um 200 KFZ/d führt zu einer Einstufung in den Lärmpegelbereich 2 und die damit verbundenen Anforderungen an die Schalldämmwirkung der Außenbauteile wird durch die heute üblichen Baustandards erreicht, so dass besondere Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die ermittelten Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm die Immissionsgrenzwerte nach der Straßenverkehrslärmverordnung für allgemeines und reines Wohngebiet deutlich einhalten.

5.7.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

▸ Wasserdurchlässige Materialien

Die Festsetzung dauerhaft wasserdurchlässiger Beläge im WA für Zugänge sowie oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten dient der Minderung der Bodenversiegelung und der Versickerung. Da im SO eine Überdachung inkl. Begrünung von Stellplätzen festgesetzt ist, wird dort auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet.

▸ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

▸ Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Die Vorgabe des Zeitpunktes von Gehölzrodungen dient dem Schutz der Vögel.

5.7.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als ökologisch wirksame Maßnahmen und zur Gebietsbegrünung für das Ortsbild sind Pflanz- und Erhaltungsgebote zwecks dauerhafter Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen.

So ist im WA zwecks seiner Durchgrünung grundsätzlich je angefangene 250 m² nicht überbauter Fläche in Zusammenhang mit der Baumaßnahme ein Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Im SO angepflanzte Bäume können jedoch angerechnet werden, was eine gleichmäßigere Begrünung im Plangebiet ins-

gesamt begünstigt. Wie im westlich angrenzenden Wohngebiet sind für ein einheitliches Ortsbild Laubbäume und keine häufig ökologisch weniger wertigen Koniferen festgesetzt.

Die festgesetzten Dachbegrünungen sind vorteilhaft für die Ökologie (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) und das Kleinklima (Verdunstungskühlung). Dachbegrünungen führen auf Flachdächern zudem häufig zu einer höheren Haltbarkeit von Dachabdichtungen, da Temperaturschwankungen und die Einstrahlung von UV-Licht durch die Überdeckung gemindert werden. Der verzögerte Wasserabfluss bei Dachbegrünungen ist zudem für die Kanalisation von Vorteil. Die Abflussbeiwerte sind dabei mit dem Stand der Technik realisierbar. Die gewählten Schichtdicken dienen der Definition der Mindestqualität für Pflanzungen und die Regenrückhaltung.

Im WA ist auf den Dächern der Gebäude und oberirdischer Garagen eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Bei den Freibereichen auf Tiefgaragendächern steht der Gartengedanke im Vordergrund. Diese sind deshalb intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Hier sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen u. a. mindestens mittelgroße Baumarten dauerhaft wachsen können. Die durchschnittliche Substratstärke ist dabei kein ausreichender Anhaltspunkt. Durch Modellierung (Erdaufschüttung oder Pflanztrog) können Wachstumsbedingungen für Bäume geschaffen werden, für die eine entsprechende Dachstatik bereitzustellen ist. Zur Qualitätssicherung wird daher das "dauerhafte Wachstum artgemäß mittelgroßer Baumarten" festgesetzt. Dabei wird auf die Pflanzliste der Stadt Pforzheim verwiesen. Plätze und Wege sind hiervon nutzungsadäquat ausgenommen.

Im SO sind die Dächer ebenfalls zu begrünen. Neben den ökologischen Argumenten gibt es hierfür auch wesentliche gestalterische Gründe. Die planerische Konzeption sieht vor, die bisher vorhandene Wiese ideell eine Ebene nach oben zu verlegen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da von angrenzenden Wohngebäuden Sichtbezug auf die Dachflächen besteht.

Entlang der Postwiesenstraße soll eine Baumreihe in der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden.

Die Begrünung ist ausreichend zeitnah herzustellen und durch Erhaltungsbindung dauerhaft gesichert.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und der in Teil B-1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücke.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung, Zufahrten und Werbeanlagen Wert gelegt.

6.2 Dachform und -neigung

Die bestehende Flachdachbebauung westlich des Plangebietes gestalterisch ergänzend sind im WA nur Dachneigungen bis 10° zulässig, was einen gewissen Spielraum in der Gestaltung offenlässt. Verglaste Dachflächen von Wintergärten sind zwecks einer "selbstreinigenden" Wirkung steiler möglich.

Die Ausbildung von Tiefgaragendächern als begehbare Flachdächer, die gemäß dem Bebauungsplan zu begrünen sind, dient einer angenehmen Aussicht von oben auf von Menschen nutzbare Dächer, zumal die doppelte Nutzung auch im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs ist.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster sollen zwecks einer guten Gestaltung mit dem Befensterungsmuster der Fassade abgestimmt werden. Damit sie gestalterisch nicht zu dominant werden, sind sie in der Länge begrenzt.

Gestalterisch soll die Zusammengehörigkeit einer Gebäudegruppe durch die Dachmaterialität betont werden. Dies dient auch der gestalterischen Ruhe im Gebiet.

Im SO ist die Dachneigung auf 5° begrenzt, damit die dortigen Dächer gestalterisch nicht aufgrund ihrer Höhe unnötig dominant werden und gleichzeitig eine fachgerechte Dachentwässerung möglich ist.

Aufgrund der geringen zulässigen Höhen im SO sind die Dachflächen aus höheren Geschossen umliegender Gebäude einsehbar. Um die Dachbegrünung im SO aus gestalterischen Gründen sicherzustellen und damit dem Gestaltungsgedanken der Wiese zu entsprechen, sind im SO die oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen auf mindestens zwei Dritteln ihrer Gesamtfläche zu überdachen.

6.3 Technische Dachaufbauten

Eine der wesentlichen planerischen Ideen ist, die bisher im Bestand vorhandene Wiese eine Ebene nach oben auf die Dachflächen der Neubauten zu projizieren. Gleichzeitig soll eine Beeinträchtigung des Stadtbilds durch eine 'unruhige' Gebäudeflucht oder der Dachaufsicht als der 'fünften' Fassade vermieden werden. Daher wird festgesetzt, dass technische Aufbauten nur in einem flächenmäßig begrenzten Umfang auf den zu begrünenden Dachflächen zulässig ist. Technische Dachaufbauten über der Attika sollen architektonisch in die Gebäudegestaltung integriert werden und nicht störend in Erscheinung treten. Dem dient auch deren Einhausung bzw. Eingrünung.

Im SO wird darüber hinaus geregelt, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach unzulässig sind. Aufgrund der geringen zulässigen Höhen im SO sind die Dachflächen aus höheren Geschossen umliegender Gebäude einsehbar. Der angestrebte gestalterische, optische Eindruck der Wiese soll im SO beispielsweise durch Solaranlagen nicht gestört werden.

6.4 Fassaden

Gestalterisch soll die Zusammengehörigkeit von Doppelhäusern, Doppelgaragen und Garagengruppen durch die Regelung der Material- und Farbgebung betont werden. Der Verzicht auf grelle und reflektierende Farben dient der gestalterischen Einbindung in die Umgebung bzw. mindert evtl. Störungen durch Reflexionen. Die Vorgaben dienen zudem der gestalterischen Ruhe im Gebiet.

6.5 Grundstückszufahrten

Die Zufahrten zum WA sind in Zahl und Breite begrenzt, damit zu breite Zufahrtsbereiche vermieden werden und diese insofern gestalterisch weniger betont werden. Bei der Breite wird der Zugang mitgerechnet und ist ggf. durch eine gliedernde Grünfläche abzusetzen. Eine Ein- und Ausfahrt mit zwei Spuren bleibt bei einer Breite von 6 m möglich. Für Sondersituationen sind im WA die erforderlichen Regelungen zu Zufahrten getroffen.

Im SO sind nutzungsbedingt breitere Zufahrten zulässig, gestalterisch zu breite oder zu viele Zufahrten bleiben aber weiterhin ausgeschlossen. Die Anzahl der Zufahrten im SO ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt.

6.6 Werbeanlagen

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes. Der städtebauliche Charakter des Stadtquartiers als Wohngebiet soll erhalten bleiben. Gleichzeitig werden dem Markt ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, da ansonsten unnötige Beeinträchtigungen des Ortsbildes die Folge wären. Zur Minimierung von Störungen des Ortsbildes und der baulichen Gestaltung sind Werbeanlagen im Sinne einer hochwertigen Gestaltung in Lage, Höhe und Größe begrenzt und durchgängige Farbbänder auf Fassaden sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten ausgeschlossen.

Der Handelsnutzung - diese hat einen höheren Bedarf an Werbung als das WA - wird dabei die nötige Werbemöglichkeit eröffnet durch die Möglichkeit für Werbung auf dem Dachgesims und größere Formate, ohne dass die Werbung einzeln oder in Bezug auf die Fassaden zu groß wird.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

6.7 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorschrift für unbebaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke dient einer gestalterisch dauerhaft hochwertigen Durchgrünung des Gebietes und vermeidet dort ungestaltete Restflächen.

Die Regelungen zum Boden dienen der Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub. Dabei wird für das SO sichergestellt, dass dort eine ebene Parkierung mit ebener Zufahrt geschaffen werden kann.

6.8 Einfriedungen

Im Sinne eines durchlässigen bzw. begrünten Erscheinungsbildes sind Einfriedungen auf Hecken begrenzt. Ausgenommen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ggf. notwendige Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem fertigen Gelände, die jedoch einzugrünen wären.

6.9 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Ortsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach begrenzt.

6.10 Niederspannungsleitungen

Um das Ortsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine weitere Kompensation nicht als erforderlich erachtet, zumal die Planung ökologische Festsetzungen beinhaltet (z.B. Dachbegrünung), die im bestehenden Bebauungsplan noch nicht vorgesehen sind.

Umweltauswirkungen und Vorprüfung des Einzelfalls

Durch den Bebauungsplan wird nach Vorprüfung des Einzelfalls keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen, aufgrund der lokal begrenzten und geringen Umweltauswirkungen der Planung sowie der Ergebnisse der Gutachten in den Anlagen ist nach Prüfung der Umweltauswirkungen nicht davon auszugehen, dass die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG haben kann. Die Planung und insbesondere die Nutzung Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit Backshop ist hinsichtlich des Auswirkungspotenzials bewertet. Sie ist mit der Umwelt verträglich.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als gering erachtet, u.a. da im Gebiet bereits Bauland besteht und Dachbegrünungen festgesetzt werden.

Im Plangebiet besteht heute im Wesentlichen eine sehr artenarme, häufig gemähte Wiese mit einigen Gehölzen, die jedoch als bestehendes Bauland zu bewerten ist. Zudem bestehen versiegelte Flächen an der Postwiesenstraße. Gesetzlich geschützte Biotop bestehen im Plangebiet nicht.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage im Rodgebiet ausreichend ist.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung (vgl. Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Planungsgebiet „Südlich der Postwiesenstraße“,

Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, 22.03.2012) in Pforzheim sind keine der Planung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ersichtlich. Zum Schutz der Vögel ist ein Zeitpunkt für Gehölzrodungen festgesetzt. Die Dachbegrünung, die im bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, kann der biologischen Vielfalt dienen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Die festgesetzte Dachbegrünung mindert die Auswirkungen der Planung auf Boden, das Wasser und Klima, so dass für diese Schutzgüter nicht von einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung im Sinne des § 3c UVPG auszugehen ist. Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich und ist nicht Teil eines Flur- und Bergwindsystems oder einer nächtlichen Kaltluftabflussbahn, die für die Belüftung der Stadt Pforzheim freizuhalten wären. Die Dachbegrünung wirkt der Aufheizung der Luft und der Verringerung der nächtlichen Abkühlung ausreichend entgegen und mindert die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere die Dachbegrünungen und Baumpflanzungen vorteilhaft, wodurch sich das Gebiet auch grünordnerisch gut in das Umfeld einordnet. Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht, es wird im positiven Sinne eine Wohngebietsarrondierung vorgenommen, ergänzt um einen Supermarkt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und vor dem Hintergrund der Ergebnisse von Verkehrsgutachten und schalltechnischem Gutachten. Der Schallschutz vor Gewerbelärm wird zudem durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausreichend sichergestellt. Auch eine besondere Abgasbelastung ist nicht zu erwarten. Die Planung dient vielmehr durch die verträgliche Verbesserung der Nahversorgung dem Menschen.

Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer Regelungen bedürftig sind, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer Versickerung im Gebiet steht der Bebauungsplan nicht entgegen, teilweise sind wasserdurchlässige Materialien festgesetzt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien wird städtebaulich geregelt im Geltungsbereich zugelassen. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht die Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich. Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Würde die Planung nicht vorgenommen, wäre im Gebiet Bauland entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan, der eine höhere Bebauung zulässt. Die Chance zur Verbesserung der Nahversorgung würde nicht genutzt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung (Planteil 1)	m ²
Sondergebiet	4.820
Allgemeines Wohngebiet	2.532
Verkehrsfläche	861
Gesamt	8.213

Flächenverteilung (Planteil 2)	m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.352
Verkehrsfläche	861
Gesamt	8.213

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich